プロパティ・マネジメント契約書

SAMPLE

●(信託受託者)

●(プロパティ・マネジャー)

プロパティ・マネジメント契約書

●（以下「信託受託者」という。）及び●（以下「プロパティ・マネジャー」という。）は、●及び信託受託者との間で締結された●年●月●日付不動産管理処分信託契約(NO.●（以下「本不動産信託契約」という。）に基づき、信託受託者が所有する別紙 1 記載の土地（以下「本件土地」という。）及び建物（但し付帯する設備・施設等を含み、以下「本件建物」といい、本件土地とあわせて「本件不動産」という。）に関し、以下の条項からなるプロパティ・マネジメント契約書（以下、「本契約」という。）を締結する。

第1条　（契約の目的）

1. 信託受託者は、本不動産信託契約第 13 条に基づき、本不動産信託契約にかかる本件不動産の管理に必要である別紙 2 に掲げるプロパティ・マネジメント業務(以下、プロパティ・マネジメント業務という。)をプロパティ・マネジャーに委託し、プロパティ・マネジャーはこれを受託した。プロパティ・マネジャーは、本件不動産につき、自己の固有財産その他の財産と分別して管理するものとする。

2. 信託受託者はプロパティ・マネジメント業務については、本不動産信託契約における受益者である●またはかかる受益者からの指図の権限の委託を受けた者（以下、総称して「信託受益者等」という。）からの指図に従ってのみ行うものとし、自らの判断では一切行えないものとする。

第2条　（管理委託期間）

本契約の有効期間は、本契約に別段の定めのない限り、平成●年●月●日から本不動産信託契約の全てが終了する日までとする。

第3条　（プロパティ・マネジメント業務の内容）

信託受託者がプロパティ・マネジャーに委託するプロパティ・マネジメント業務は、別紙 2 記載のとおりとする。

第4条　（物件管理報告書）

プロパティ・マネジャーは、翌月 10 日（休日の場合は翌営業日）までに当月における本件不動産についてのプロパティ・マネジメント業務に関する報告書（以下、「物件管理報告書」という。）を作成し、信託受託者及び信託受益者等に対し、これを提出する。但し、本契約締結日を含む最初の物件管理報告書は、本契約締結日から平成●年●月●日までを対象とする。物件管理報告書には、当該報告書の対象期間に実施した保守・管理業務報告、資本的支出・修繕実績状況及び消耗品の実費の内容を記載するものとする。また、プロパティ・マネジャーは信託受託者の求めに応じ、本契約における業務の遂行状況(本件不動産の管理の状況並びに信託受託者の同意を得て行った業務の再委託の状況を含む)について説明するものとする。

第5条　（その他の報告）

1. プロパティ・マネジャーは、次のいずれかの事由が発生した場合には、信託受託者に

SAMPLE

対し、関連する資料を添えて、速やかにその旨通知するものとする。但し、(1)号に関して、プロパティ・マネジャーは善良なる管理者の注意義務をもって、事由の発生について充分な情報収集を行うものとし、これを知った場合にすみやかに通知するものとする。

(1) テナント等、プロパティ・マネジメント業務を再委託した者または本件不動産の修繕工事若しくは資本的支出に係る工事等を行う者（本条において、「報告対象者」と総称する。）の支払停止、報告対象者に対する、若しくは報告対象者自身による破産、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始若しくは今後新たに立法される倒産手続きの開始の申立て、手形交換所による取引停止処分、報告対象者の資産のうち本件不動産内に所在する物に対する差押、仮差押、仮処分、保全差押若しくは滞納処分、報告対象者の合併、営業若しくは重要な資産の譲渡その他の処分、または解散決議若しくは解散命令

(2) 報告対象者による賃貸借契約等、またはプロパティ・マネジメント業務の再委託に係る契約、あるいは請負契約その他本件不動産に関連する契約の重要な規定の違反、報告対象者による上記各契約の解除または更新拒絶の通知

(3) 本件不動産に関する第三者による訴訟の提起、訴訟外の請求の提示またはその他紛争の発生

(4) その他本件不動産の状況に関する重大な変化

2. プロパティ・マネジャーは、信託受託者の求めに応じて、第3条に定められるプロパティ・マネジメント業務に係る財産の管理及び処分の状況並びに優先規定第1条に基づき信託受託者の同意を得て行った再委託の状況（再委託の契約内容及びその履行に関する状況を含む。）を説明する。

第6条（保守・管理計画の策定）

1. プロパティ・マネジャーは、本件不動産の保守・管理業務について、翌年度（各年4月1日から翌年3月末日まで）の月別及び通年の項目別業務計画及び予算を記載した書類（以下、「保守・管理計画」という。）を毎年2月末日までに信託受託者に提出し、信託受託者の承認を求めるものとする。信託受託者は、当該承認の旨を記載した書面をプロパティ・マネジャーに送付するものとする。

2. プロパティ・マネジャーは、必要に応じて、保守・管理計画の見直しを行い、速やかに信託受託者に提出して、信託受託者の承認を求めるものとする。信託受託者は、当該承認の旨を記載した書面をプロパティ・マネジャーに送付するものとする。

3. プロパティ・マネジャーは、本件不動産の保守・管理業務を信託受託者より承認された保守・管理計画に従い実施する。

第7条（資本的支出・修繕計画の策定）

1. 受益者の指図に基づき、信託受託者とプロパティ・マネジャーが協議の上別途合意した場合、プロパティ・マネジャーは、本件不動産を構成する建物その他の工作物の資本的支出及び修繕について、翌年度（各年4月1日から翌年3月末日まで）の実

SAMPLE

施計画及び通年の予算を記載した書類（以下、「資本的支出・修繕計画」という。）を毎年2月末日までに信託受託者に提出し、信託受託者の承認を求めるものとする。信託受託者は、当該承認の旨を記載した書面をプロパティ・マネジャーに送付するものとする。なお、資本的支出とは、本件不動産の修理、改良等のために支出した金額のうちその価値を高め、またはその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する金額とする。修繕費として認められる費用は、本件不動産の維持管理のために通常要する費用または原状回復のための費用をいう。

2. プロパティ・マネジャーは、必要に応じて、資本的支出・修繕計画の見直しを行い速やかに信託受託者に提出して、信託受託者の承認を求めるものとする。信託受託者は、当該承認の旨を記載した書面をプロパティ・マネジャーに送付するものとする。

3. 受益者の指図に基づき、受託者とプロパティ・マネジャーが協議の上別途合意した場合、プロパティ・マネジャーは、本件不動産の工事実施に関しては信託受託者より承認された資本的支出・修繕計画に基づき、第 12 条に規定する方法に従い、当該工事を実施するものとする。

第 8 条（緊急支出関係業務）

プロパティ・マネジャーは、本件不動産について、違法状態または発生した事故・故障や災害により、建物管理上緊急を要し、そのまま放置した場合には他人の身体、生命、財産に損害を与えることになる状態が発生している場合には、かかる状態を是正するための緊急支出をして本件不動産の現状を維持するために必要な行為を行うことができるものとし、事後速やかに信託受託者に報告するものとする。

第 9 条（管理用備品及び書類の保管）

信託受託者は、プロパティ・マネジャーがプロパティ・マネジメント業務を行うにあたり必要とする図面、機器取扱説明書及び鍵等を本契約締結と同時にプロパティ・マネジャーへ貸与し、本契約期間中、プロパティ・マネジャーはその責任においてこれを使用保管し、信託受託者の指示に従いこれらを信託受託者の閲覧に供する他、信託受託者の指示に従いその管理状況を報告する。

第 10 条（記録等の作成及び備置）

プロパティ・マネジャーは、プロパティ・マネジメント業務に関わる記録、帳簿その他の資料（以下、「本件帳簿等」という。）を、本件不動産について、適切に作成し（会計帳簿等については公正な会計基準に従う。）、主たる事務所に備え置き、信託受託者の求めに応じ閲覧させるものとする。

第 11 条（報　酬）

1. 信託受託者は、プロパティ・マネジャーに対し、別紙 2 のプロパティ・マネジメント業務に対する報酬を支払うものとする。

プロパティ・マネジメント報酬＝月額●円（消費税及び地方消費税別途）

SAMPLE

但し、本契約開始日を含む最初の報酬対象期間は、本契約開始日から平成●年●日までを対象とする。1ヶ月に満たない期間の部分については、当該対象の実日数による月額報酬の日割計算で算出するものとする。

2. プロパティ・マネジャーは、第 4 条に定める当月分の物件管理報告書を信託受託者に提出した上で、当月分のプロパティ・マネジメント報酬を翌月 8 日（休日の場合は翌営業日）までに信託受託者に請求するものとする。
3. プロパティ・マネジャーが立替えて負担した消耗品等の実費請求がある場合は、第4条に定める物件管理報告書に消耗品の実費の内容を記載し、当該請求に確認証を添付のうえで、別途、信託受託者に請求できるものとする。
4. 信託受託者は、プロパティ・マネジメント報酬および消耗品等の実費の請求を受けた場合は、受益者の支払指図をもって、毎月 25 日（休日の場合は翌営業日）までに当該請求額をプロパティ・マネジャーに対して支払うものとする。

第 12 条（修繕工事の実施）

プロパティ・マネジャーは、承認された資本的支出・修繕計画に基づく工事について、実際に行う必要があると判断される場合には、事前に信託受託者に対して工事内容（実施時期、工事金額、工事範囲、施工方法、発注業者等）について提案を行い、信託受託者より承認を得たうえで、当該工事について自ら行うか若しくは他の第三者をして当該工事を行わせることができるものとする。なお、プロパティ・マネジャーが信託受託者に提案を行なう場合には、書面にて行うものとする。

第 13 条（善管注意義務）

プロパティ・マネジャーは、本契約の主旨に従い、本件不動産の資産価値を高めるべく、本契約に定めるプロパティ・マネジメント業務を善良なる管理者の注意をもって行うものとする。但し、天災地変その他の不可抗力により生じた信託受託者、本不動産信託契約に定める信託財産または信託受益者の損害については、プロパティ・マネジャーはその責を負わない（但し、かかる損害がプロパティ・マネジャーの責に帰すべき事由により生じた場合には、この限りでない。）。

第 14 条（利益相反）

1. 信託受託者は、プロパティ・マネジャーが本件不動産以外の不動産（土地であると建物であると、また、商業用不動産であると居住用不動産であるとを問わず、その所在の如何をも問わない。以下、本条において「他の不動産」という。）の保守、管理、運営等の業務に現に従事し、かつ、将来従事する予定であることを認識している。

2. プロパティ・マネジャーは、本契約に基づくプロパティ・マネジメント業務の受任にも拘らず、前条の善管注意義務を履践し、誠実かつ公平に業務を行うことを条件

SAMPLE

として、他の不動産の保守、管理、運営等の業務に従事することができるものとする。但し、プロパティ・マネジャーは、本件不動産のテナント等及び本件不動産にテナント等として入居することが合理的に予想される者（賃貸借予約契約または賃貸借仮予約契約を締結した者を含む。）に対し、本件不動産に代えて他の不動産へ入居するよう勧誘し、または推奨してはならないものとする。

3. 前二項の規定は、前条に規定されるプロパティ・マネジャーの注意義務を一切軽減または免除するものではない。

第 15 条（損害賠償義務）

本契約または本件不動産に関し、プロパティ・マネジャー、その代理人、使用人、請負人（以下、「プロパティ・マネジャー等」という。）の故意または過失により、信託受託者、本不動産信託契約に基づく信託財産、信託受益者若しくは、その代理人、役員、使用人、請負人（以下、「信託受託者等」という。）の財産または第三者の身体・財産に損害または費用（第三者の請求の結果生じたものを含む。）が生じた場合には、プロパティ・マネジャー等は、かかる損害及び費用一切を賠償するものとする。

第 16 条（契約の解除）

1. 以下の各号の一に該当する事由が生じた場合には、信託受託者は、信託受益者等の事前の書面による承諾（当該承諾は不合理に拒絶、遅延または留保されない。）（但し、第 5 号の場合には当該承諾は不要とする。）を得た上で、プロパティ・マネジャーに対する書面による通知をもって、本契約を解除することができる。これによって、プロパティ・マネジャーの蒙った損害については、信託受託者はその賠償の責を負わない。

   (1) プロパティ・マネジャーが本契約に定める義務につき、不履行に陥り、その是正を求める信託受託者の書面による催告を受領するも、その後 30 日以内に当該不履行を治癒しなかった場合

   (2) プロパティ・マネジャーの支払停止、プロパティ・マネジャーによる特定調停の申立て、プロパティ・マネジャーに対する、若しくはプロパティ・マネジャー自身による破産、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始若しくは今後新たに立法される倒産手続の申立て、または手形交換所による取引停止処分があった場合

   (3) プロパティ・マネジャーの解散決議若しくは解散命令があった場合

   (4) プロパティ・マネジャーについて、その信用を著しく失墜する事実が生じた場合

   (5) 信託受託者が、本不動産信託契約の委託者または受益者の権利利益を保護するために必要と認めた場合

2. プロパティ・マネジャーは、3 ヶ月前までに書面により信託受託者に通知し、信託受託者の合意が得られた場合に限り、本契約を解除することができるものとする。

SAMPLE

第 17 条（本契約の早期終了）

本件不動産がこれにかかる本不動産信託契約の終了により信託受益者に交付された場合には、本契約上の信託受託者の地位は、信託受益者に免責的に承継されるものとする（但し、信託が解除されたことに伴う読替え等の形式的な修正は加えるものとする。）。これによって、プロパティ・マネジャーの蒙った損害については、信託受託者はその賠償の責を負わない。

第 18 条（不可抗力による契約の終了）

天災地変、その他信託受託者及びプロパティ・マネジャーの責に帰することができない事由により、本件不動産の全部または一部が滅失若しくは毀損して、当該本件不動産について本契約の目的を達することが不可能になった場合には、本契約は直ちに終了するものとする。これによって、プロパティ・マネジャーの蒙った損害については、信託受託者はその賠償の責を負わない。

第 19 条（重要事項の変更）

信託受託者またはプロパティ・マネジャーに住所、商号、代表者その他商業登記事項または身分に重要な変更があった場合には、かかる変更があった当事者は、遅滞なく他の当事者に対し書面をもってこれを通知するものとする。

第 20 条（守秘義務）

1. プロパティ・マネジャーは、他の当事者の書面による事前の同意なくして、本契約の条項、本契約に基づく取引の内容、並びに本契約に基づき、またはこれに関連して他の当事者から受領した機密情報一切につき、これを第三者に対し、開示または漏洩してはならず、かつ、本契約上の目的及び本不動産信託契約に基づく本件不動産または同契約に係る受益権の処分以外の目的のために使用してはならない。

2. 前項の機密情報には、受領時に既に公知となっている情報、受領後に受領した当事者の責によらずに公知となった情報、受領時までに受領した当事者が既に保有していた情報、及び受領した当事者が正当な権限を有する第三者から秘密保持義務を負うことなく入手した情報は含まれない。

第 21 条（契約変更）

本契約の規定は、全当事者の書面による合意による場合に限り、変更または修正することができる。

第 22 条（プロパティ・マネジャーの債権、債務及び地位移転の禁止）

プロパティ・マネジャーは、信託受託者の承諾なく、本契約上の地位並びに本契約に基づく信託受託者に対する債権及び債務を第三者に移転することはできない。

第 23 条（通知）

本契約の当事者に対する通知その他の連絡は、全て書面によるものとし、他の当事

SAMPLE

者の以下の宛先または他の当事者が本条に従い通知するその他の宛先に持参するか、または内容証明郵便、書留郵便若しくはＥメールにて送付するものとする。また、写しを信託受益者等に送付するものとする。

信託受託者：　●
〒●
東京都●区●町●丁目●番●号
Ｅメール：●@●.co.jp

プロパティ・マネジャー：　●
〒●
東京都●区●町●丁目●番●号
Ｅメール：●@●.co.jp

第 24 条（責任財産限定特約）

1. プロパティ・マネジャーから信託受託者に対する本契約に基づく一切の請求は、その時点においてプロパティ・マネジメント業務の対象たる本件不動産を信託財産とする本不動産信託契約に定める信託財産のみを引当てとして、その範囲内でのみ行われ、信託受託者の保有する他の財産には一切及ばないものとし、プロパティ・マネジャーはこれを異議なく承認する。

2. プロパティ・マネジャーは、本契約に基づき信託受託者に対して取得する債権の満足を図るため、信託財産以外の信託受託者のいかなる財産についても強制執行及び保全処分またはこれらに類する手続の申立てを行わず、かかる申立てを行う権利を放棄する。

3. 信託財産がすべて換価処分され、かかる代り金を本契約に基づく債務の弁済に充当したにもかかわらず、プロパティ・マネジャーにおいて弁済されない債権が存する場合には、プロパティ・マネジャーは、当該債権を放棄する。

第 25 条（管轄裁判所）

本契約は日本法に準拠するものとし、本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第 26 条（規定外事項）

本契約に定めのない事項及び契約事項の解釈に疑義を生じたときは、信義に則り、誠意をもって当事者間で協議し、その解決にあたるものとする。

第 27 条（優先規定）

本契約においては、別紙 3 の優先規定が前各条の規定に優先して適用されるものとする。

＜以下余白＞

SAMPLE

本契約締結の証として本契約書 2 通を作成し、各当事者記名捺印のうえ、それぞれ各一通保有する。

平成●年●月●日

信託受託者：　　東京都●区●町●丁目●番●号

●

代表取締役　●

プロパティ・マネジャー：東京都●区●町●丁目●番●号

●

代表取締役　●

SAMPLE

別紙 1

本件不動産の表示

(1) 土地

所　　在	東京都●区●町●丁目●番●号
地　　番	●番●
地　　目	宅地
地　　積	●㎡

(2)建物

所　　在	東京都●区●町●丁目●番●号	
家屋番号	●番●	
種　　類	店舗、事務所	
構　　造	鉄筋コンクリート造陸屋根●階建	
床 面 積	1 階	●㎡
	2 階	●㎡
	3 階	●㎡
	4 階	●㎡
	5 階	●㎡
	延床面積	●㎡

＜以下余白＞

SAMPLE

別紙 2

プロパティ・マネジメント業務

1. 建物保守管理業務（賃借人委託部分を除く）
   (1) 法定設備点検
   (2) 設備機器の保守管理・点検

2. 資本的支出・修繕工事、原状変更工事、原状回復工事の対応業務
   (1) 資本的支出・修繕工事の提案
   (2) 賃借人が行う原状変更工事の対応
   (3) 賃借人退去時の原状回復工事の対応
   (4) 緊急を要する工事の対応
   (5) 上記工事の工事完了確認
   (6) 上記工事に付随する業務

3. 報告及び計画書作成業務
   (1) 物件管理報告書の作成
   (2) 修繕履歴の報告
   (3) その他の報告
   (4) 保守・管理計画の策定
   (5) 受益者の指図に基づき、受託者とプロパティ・マネジャーが協議の上別途合意した場合、資本的支出・修繕計画の策定

4. その他
   (1) 関係官庁等との折衝と事務・報告（関係官庁等への申請・届出を含むがこれに限らない。）
   (2) 建物管理業者、各種保守・工事業者、近隣との折衝と事務・報告（隣地所有者との境界確定等に関する業務を含む。）
   (3) その他本契約に定めのある業務及び信託受託者の指示する業務

＜以下余白＞

SAMPLE

別紙 3

優先規定

1. プロパティ・マネジャーは、プロパティ・マネジメント業務を、信託受託者の事前の同意なく、第三者に対して再委託しないものとする。但し、プロパティ・マネジャーは、プロパティ・マネジメント業務のうち、当該第三者が信託財産の管理または処分に関する裁量を有すると認められない業務の再委託については、信託受託者の同意なくして、これを行うことができるものとする。

2. プロパティ・マネジャーは、プロパティ・マネジメント業務を上記 1.の規定に基づき再委託する場合、以下の各号の規定を遵守する。
   (1) 再委託先に委託する業務を明らかにすること。
   (2) 再委託先は委託された業務を的確に遂行することができる者とすること。
   (3) 再委託にかかる契約において、委託先が委託された財産を自己の固有財産と分別して管理することその他内閣府令で定める条件が付されていること。
   (4) 再委託先は本件不動産の管理の状況を記載した書類を主たる事務所に据え置き、プロパティ・マネジャーの求めに応じ、閲覧させること。
   (5) 本信託契約の委託者または受益者の保護のため、必要に応じて再委託先との契約を解除できるものとすること。

3. 上記 1.の規定に基づく再委託先の行為はすべて本契約に基づくプロパティ・マネジャーの行為とみなし、プロパティ・マネジャーは再委託先に対して一切の責任を負うものとする。

4. プロパティ・マネジャーは、本契約の期間中、以下の制約事項を遵守する。
   (1) 法令及び信託の本旨に従いプロパティ・マネジメント業務を受託者及び本不動産信託契約における受益者のために忠実に行う。
   (2) 管理場所を区別することその他の方法により、委託を受けた財産を自己の固有財産及び他に委託を受けた管理業務にかかる財産と明確に区分し、かつ、受益者を判別できる状態で管理することができる体制及び信託財産に損害を生じさせまたは受託者の信用を失墜させることのない体制を整備する
   (3) プロパティ・マネジメント業務を行うのに適した人材（本件不動産と同様の不動産の管理及び賃貸の分野における専門知識、ノウハウ及び専門家としての責任を果たすため必要な能力を有する者）を確保するものとする。また、プロパティ・マネジャーは、受託者の求めに応じ、プロパティ・マネジャー及び再委託先の管理業務を遂行する能力、または本契約の条件が満たされていることにつき報告するものとする。
   (4) プロパティ・マネジャーは、プロパティ・マネジメント業務について、以下に定める行為を行ってはならない。
      ① 通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が受託者及び信託財産に損害を与えることとなる条件での取引を行うこと。
      ② 本不動産信託契約の目的、本件不動産の状況または本件不動産の管理若しくは処分の方針に照らして不必要な取引を行うこと。
      ③ プロパティ・マネジメント業務または本件不動産に関する情報を利用して自己または本不動産信託契約にかかる受益者以外の者の利益を図る目的をもって行う取引を行うこと。

SAMPLE

④　その他、受託者または信託財産に損害を与え、または受託者の信用を失墜させる惧れがある行為(信託業法施行規則第 41 条第 2 項各号に定める行為をいう。)。

5. プロパティ・マネジャーは、プロパティ・マネジメント業務において、利害関係人（信託業法第 29 条第 2 項第 1 号に定める者をいう。）との間における取引（以下、「利害関係人取引」という。）を行う場合には、当該取引を行う旨及び利害関係人取引の概要について定めがあり、かつ、本件不動産に損害を与えるおそれがない場合を除いては、利害関係人取引を行ってはならない。また、プロパティ・マネジャーは、許容される利害関係人取引を行った場合には、本不動産信託契約に定める計算期間毎に、当該期間における当該取引の状況を記載した書面を作成し、直ちに、受託者及び受益者に対して交付するものとする。

6. プロパティ・マネジャーは、受託者に対して、以下の事項が真実かつ正確であることを、表明し保証する。なお、プロパティ・マネジャーは、以下の事項に変更が生じた場合には、受託者に対して、直ちに書面により通知しなければならない。
   (1) プロパティ・マネジャーは、プロパティ・マネジメント業務に関して規制する法律に基づき必要な免許、登録等を受けていること。
   (2) プロパティ・マネジャーは、信用力等に照らし、プロパティ・マネジメント業務の継続的な遂行が可能であること。
   (3) プロパティ・マネジャーは、プロパティ・マネジメント業務に係る実績や業務の内容に即した人材の確保の状況等に照らし、プロパティ・マネジメント業務を的確に遂行する能力があること。
   (4) プロパティ・マネジャーは、プロパティ・マネジメント業務に係る信託財産と自己の固有の財産との分別管理を行う体制が整備されていること。
   (5) プロパティ・マネジャーは、内部管理に関する業務（信託業法施行規則第 40 条第 2 項各号に掲げる業務であり、(i)法令遵守の管理（業務の内容が法令または法令（外国の法令を含む。）に基づく行政官庁の処分（外国の法令下における同様の処分を含む。）（以下「法令等」と総称する。）に適合するか否かを判断すること、及び当該法令等を役員・従業員に遵守させることをいう。）に関する業務、(ii)内部監査及び内部検査に関する業務、並びに(iii)財務に関する業務を総称していう。）を的確に遂行することができる人的構成を確保していること。
   (6) 内部管理に関する業務を適正に遂行するための、社内における責任体制を明確化する規定を備えた社内規則を整備していること。
   (7) 内部管理に関する業務を行なうものが、信託財産の管理処分を行う部署から独立していること。

7. プロパティ・マネジャーは、機密の保持等の情報管理について、以下に揚げる事項を遵守するものとする。
   (1) プロパティ・マネジャーは、本契約に基づいて知り得た受託者が保有する非公開情報（顧客情報、業務内容、データ等をいい、以下「委託情報」という。）を、第三者に漏洩してはならない。プロパティ・マネジャーは、委託業務完了後といえども本項の義務を遵守する。但し、司法行政当局からの法令上の手続きによる開示要求に基づく場合は、この限りではない。この場合、プロパティ・マネジャーは受託者に対して速やかに通知を行うこと。
   (2) プロパティ・マネジャーは、委託情報の漏洩、滅失または毀損の防止その他委託情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じること。
   (3) プロパティ・マネジャーは、委託情報を委託業務以外の目的に使用してはならな

SAMPLE

い。また、プロパティ・マネジャーは、委託情報に関する受託者の利用目的の達成に必要な範囲を超えて、委託情報の加工・利用・複写・複製等を行ってはならない。

(4) プロパティ・マネジャーは、その役員、従業員、再委託先、その他委託業務遂行のために使用した者にも上記（2）の義務を遵守させ、そのために必要かつ適切な監督を行うこと。

(5) プロパティ・マネジャーは、以下の一に該当する事由が生じた場合は、委託情報が記載ないし記録された書面、図表、記述、報告、記憶媒体等の有体物（委託情報がコピーされた有体物を含む）を直ちに受託者に返還し、あるいは、受託者の指示に従い記憶媒体の一切から消去・廃棄すること。プロパティ・マネジャーは、本項によって返還、消去あるいは破壊・廃棄された委託情報を、方法の如何を問わず、復元ないし再生してはならない。

① 時期ないし理由の如何に拘らず受託者の要請があったとき。
② 委託業務の履行が完了し、あるいは履行不能となったとき。
③ 解除、解約、その他理由の如何に拘らず、本契約が終了したとき。

(6) プロパティ・マネジャーは、委託情報に個人情報（委託業務に関して受託者がプロパティ・マネジャーに対して提供する情報及び委託業務に関してプロパティ・マネジャーが知ることになった受託者に関連する情報のうち、個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日、識別番号、記号、符号、画像、音声、その他の記述等により特定の個人を識別できるもの（当該情報だけでは識別できない場合であっても、他の情報と容易に照合することができ、これにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む）並びに法令によって「個人情報」としての規制あるいは保護を受ける情報をいい、以下「個人情報」という。）が含まれる場合、プロパティ・マネジャーが管理する個人情報について、不正アクセス、紛失、盗難、破壊、改ざん、漏洩、その他の事故が発生した場合の責任は、すべてプロパティ・マネジャーが負担すること。

8. 本優先規定に定めるプロパティ・マネジャーの表明保証事項が事実と異なることが判明した場合、または本優先規定に定めるプロパティ・マネジャーの義務に違反があった場合、プロパティ・マネジャーは、それらを原因として受託者に生じた損害、損失または費用を賠償する責任を負う。

＜以下余白＞

SAMPLE